

UZASADNIENIE

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie

Do sporządzenia projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr VII/169/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 03 kwietnia 2007 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni blisko 382,27 ha, stanowiący: tereny przybrzeżne nad: Jez. Dąbie, kan. Dąbska Struga oraz nad rz. Regalicą i kan. Cegielnika, Lotnisko Szczecin-Dąbie wraz z terenami w bezpośrednim sąsiedztwie – ograniczonymi przebiegiem ulic: Przestrzenna, Eskadrowa, Hangarowa, Gryfińska i Lotnicza, zespół zabudowy wraz z obiektami elektroenergetycznymi na południe od ul. Eskadrowej (Główny Punkt Zasilania „Zdroje”) oraz teren znajdujący się pomiędzy istniejącym a projektowanym przebiegiem ul. Wiosennej (na północ od linii kolejowej).

Obszar planu stanowi południowo zachodnią część Osiedla Dąbie o istotnym znaczeniu rozwojowym dla aglomeracji miejskiej. Jest dobrze skomunikowany zarówno z centrum Szczecina, jak i z innymi miejscowościami w województwie i w kraju.

Większość gruntów położonych w granicach planu jest własnością gminy Miasto Szczecin. Znaczna ich część stanowi tereny lotniska i tereny okołolotniskowe (w tym po zlikwidowanych ogrodach działkowych) oraz tereny zieleni naturalnej objętej ochroną prawną w obszarach NATURA 2000 i ich sąsiedztwie (obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 320003 Dolina Dolnej Odry, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 320037 Dolna Odra).

W granicach planu, w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 występują siedliska priorytetowe (wymagające zachowania ze względu na ograniczony zasięg występowania): roślinne - lasy łąkowe (wymienione Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG tzw. Siedliskowej), oraz siedliska bytowania gatunków zwierząt: ssaki – bóbr (gatunek ujęty na liście załącznika II Dyrektywy Siedliskowej), ptaki – gąsiorek (gatunek ujęty na liście załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG tzw. Ptasiej). Południowo zachodni skrajny fragment obszaru planu jest objęty otuliną Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

Obszar planu w większości jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Na większości terenów w granicach planu obowiązują zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina: D.32, D.102, K.55 i K.66, których ustalenia wymagają uszczegółowienia w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań prawnych, zamierzeń inwestycyjnych oraz koncepcji przebudowy Lotniska Szczecin-Dąbie.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in.:

1. przebudowa lotniska wraz ze zmianą granic i uwarunkowań inwestycyjnych wokół lotniska wynikających z wymagań ruchu lotniczego (w oparciu o Koncepcję usytuowania i funkcjonowania zmodernizowanego Lotniska Szczecin Dąbie, opracowaną przez Biuro Studiów i Projektów Lotniskowych POLCONSULT Sp. z o.o. we wrześniu 2007 r. i zaktualizowaną po zmianie dokumentacji rejestracyjnej lotniska w październiku 2009 r.);
2. umożliwienie modernizacji i rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych przystani żeglarskich i marin na terenach przywodnych – łącznie z pomostami postojowymi dla jednostek pływających;
3. ochrona środowiska przyrodniczego na obszarach Natura 2000 oraz w ich sąsiedztwie, skorelowana z planem ochrony obszaru Natura 2000 PLB 320003 Dolina Dolnej Odry;
4. określenie ogólnych zasad funkcjonowania dużego zespołu usługowego ze stadionem sportowym usytuowanego na południe od lotniska (centrum rozrywkowo-sportowo-handlowe), przy dopuszczeniu realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²);
5. umożliwienie utrzymania mieszkaniowego charakteru północnej pierzei ul. Gryfińskiej (zachowania funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem wykupu mieszkań komunalnych) pod

warunkiem jednoczesnego wprowadzenia zabezpieczeń przed występującymi uciążliwościami komunikacyjnymi,

6. uszczegółowienie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na całym obszarze planu w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających z wymagań ruchu lotniczego oraz zasady kontynuacji charakterystycznych elementów kompozycji przestrzennej w strefie E ochrony ekspozycji;
7. ochrona występujących zabytków i historycznych układów przestrzennych w strefie B ochrony konserwatorskiej;
8. korekta i rozbudowa układu komunikacyjnego - zmiana klasy technicznej ul. Przestrzennej, uszczegółowienie rozwiązań w zakresie modernizacji i rozbudowy układu ulicznego (doprecyzowanie przebiegu linii regulacyjnych ulic) oraz rezerwacja terenów dla ciągu pieszego prowadzącego do stadionu od strony zaplecza parkingowego i boisk treningowych;
9. rozbudowa systemów infrastruktury technicznej, szczególnie kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
10. zmiana zasady zbierania i odprowadzenia wód drenażowych i opadowych z terenu Lotniska – w oparciu o koncepcję odwodnienia terenu lotniska została przyjęta w sposób dający możliwość sprowadzenia wód drenażowych do projektowanej przepompowni wód deszczowych i dalej zrzut wód drenażowych projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 1,2 m do rzeki Cegielinki;
11. ustalenie bezpiecznych i racjonalnych zasad inwestowania na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące ulice: główna ruchu przyspieszonego (Eskadrowa) wraz projektowanym torowiskiem Szybkiego Tramwaju oraz zbiorcze (Przestrzenna, Gryfińska), a także projektowane ulice nowe, w tym: zbiorcza (Lotnicza) oraz lokalne i dojazdowe w południowej i wschodniej części omawianego obszaru. Na obrzeżach lotniska zaprojektowano także kilka dużych, publicznie dostępnych parkingów do obsługi proponowanych terenów usługowych i rekreacyjnych.

Obsługę inżynierską obszaru objętego planem zapewnią w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę - istniejące i projektowane sieci wodociągowe zasilane z magistrali wodociągowych \varnothing 400÷500 mm w ul. Eskadrowej, \varnothing 350 mm w ul. Gryfińskiej oraz \varnothing 200 mm w ul. Przestrzennej;
- 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych - istniejący i projektowany system grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej prowadzący do istniejącego kolektora sanitarnego \varnothing 1,40 m i oczyszczalni ścieków „Zdroje”;
- 3) odprowadzenia wód opadowych - istniejąca i projektowana kanalizacja deszczowa prowadząca do istniejącego kolektora deszczowego \varnothing 0,30÷1,40 m odprowadzającego wody opadowe do: rz. Regalicy, Cegielinki, Płoni i Jez. Dąbie, poprzez urządzenia podczyszczające;
- 4) zaopatrzenia w gaz - istniejące i projektowane sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia w ulicach: Przestrzennej, Eskadrowej, Gryfińskiej;
- 5) zaopatrzenia w ciepło - sieci i magistrale cieplne prowadzące z ciepłowni rejonowej „Dąbska” w ulicach: Wiosenna, Jesienna, Młodzieży Polskiej, Jaśminowa, Struga, Gryfińska, oraz lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 6) zasilania w energię elektryczną - istniejące i projektowane elektroenergetyczne linie kablowe oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane z GPZ „Zdroje” i GPZ „Pomorska”;
- 7) obsługi telekomunikacyjnej - istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” proponowane zmiany zagospodarowania terenu w większości nie wpłyną zdecydowanie niekorzystnie na środowisko przyrodnicze - oprócz przebudowy lotniska związanej z likwidacją siedliska bytowania gąsiorka. W planie zamieszczono szereg ustaleń mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000, mogących być rezultatem realizacji planu. Możliwe oddziaływania ustaleń planu w obszarze Natura 2000 będą pozytywne, jak i negatywne -

można więc prognozować, że ogólnie nie będzie to wpływ znaczący. W strefie przybrzeżnej (o największej wartości przyrodniczej) zdecydowanie korzystne oddziaływanie przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru będzie miało zaniechanie działań inwestycyjnych w obrębie wszystkich płatów lasu łęgowego oraz siedlisk bobra i gąsiorka oraz wskazanie ich do objęcia ochroną prawną w formie użytków ekologicznych. Wdrożenie rozwiązań przyjętych w projekcie planu nad Jez. Dąbie zapobiegnie chaotycznemu zainwestowaniu i pozwoli na utworzenie atrakcyjnej bazy rekreacji, sportu i turystyki wodnej odpowiadającej potrzebom i oczekiwaniom społeczności Szczecina oraz turystom wodnym korzystającym z międzynarodowego szlaku wodnego Berlin (Eberswalde) – Szczecin – Świnoujście - Ystad.

Ustalenia planu zostały skorelowane z opracowywanym na wschód od obszaru planu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” oraz koncepcją zagospodarowania terenów wokół lotniska oraz Jez. Dąbie, opracowaną przez Autorska Pracownię Architektury Kuryłowicz & Associates i PZ Studio.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą terenów prywatnych oraz gruntów miejskich i Skarbu Państwa objętych użytkowaniem wieczystym - znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic oraz w granicach: ogólnodostępnej sportowej przystani żeglarskiej, rezerwacji na komunikację lotniczą (korytarz oświetlenia nawigacyjnego przy rozbudowie lotniska o betonowy pas startowy), ciągu pieszego łączącego stadion sportowy z zapleczem parkingowym oraz ogólnodostępnego parkingu dla samochodów osobowych (do obsługi stadionu).

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 3 dotyczą terenów prywatnych przy ul. Hangarowej i ul. Gryfińskiej – gdzie istotne ograniczenia inwestycyjne wynikają z konieczności ustalenia potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych (na osi pasa startowego PS nr 1) oraz terenu Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym – gdzie istotne ograniczenia inwestycyjne wynikają z wskazania części terenu do objęcia użytkowaniem ekologicznym.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą niezabudowanych gruntów prywatnych oraz miejskich i Skarbu Państwa - objętych użytkowaniem wieczystym, które plan przeznacza na cele lokalizacji marin, centrum usługowego oraz innych usług i stacji paliw. W odniesieniu do ww. gruntów ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.05.2010 r. do 11.06.2010 r. W dniu 08.06.2010 roku w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.

W wyznaczonym terminie tj. do 25.06.2010 r. do projektu planu wpłynęło czternaście uwag: siedem uwzględniono w całości lub częściowo, siedem nie uwzględniono w całości albo w większej części (dotyczyły zasadniczych zmian elementów planu, takich jak: lokalizacja stadionu sportowego, dopuszczenie lokalizacji bazy rybackiej nad Jez. Dąbie, brak dopuszczenia lokalizacji lokali mieszkalnych przy przystani wodnej położonej w strefie brzegowej, projektowana przebudowa lotniska oraz ograniczenie „praw własności” – rozumianych jako prawa do swobody inwestowania na posiadanym gruncie bez ograniczeń.